Recomendaciones a la hora de adquirir su vivienda
La Superintendencia de Industria y Comercio lo protege

Comprar vivienda es una decisión trascendental para todas las personas, por el valor económico que esta compra representa y por el significado sentimental que la adquisición de un hogar tiene para el desarrollo personal y del núcleo familiar.

En ese sentido, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), les recomienda a todos los consumidores tener en cuenta los siguientes aspectos a la hora de comprar vivienda:

En el momento de la elección:

Identifique los tipos o modelos de inmuebles ofrecidos y sus áreas para saber cuál se adapta a sus necesidades y a las de su familia. Por ello, es importante que tenga claros los siguientes conceptos:

Área construida: Superficie que incluye los metros cuadrados que están dentro del perímetro de la vivienda. Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad o eje del muro medianero. Se incluyen también los espacios de los muros, columnas, ductos y fachadas.

Área privada construida: Incluye el interior de una vivienda (incluso los armarios), y excluye aquellos muros, partes o elementos que se consideran de bien común (muros estructurales, columnas, ductos y fachadas).

- Identifique el barrio o sector que rodea al proyecto, ubicando las zonas de comercio y servicios, colegios, hospitales, vías, accesibilidad y otros puntos que considere de su interés.
- Al comprar vivienda, sometida al régimen de propiedad horizontal, no sólo adquiere un bien privado, sino que también tiene derecho a bienes comunes. Constate que estos bienes, sus calidades y dimensiones están en el proyecto: salón comunal, piscina, gimnasio, recepción, zonas verdes, depósitos, parqueaderos, etc.
- Al visitar la vivienda modelo, identifique qué muebles, equipos y accesorios vienen incluidos dentro de la oferta comercial y cuáles sólo hacen parte de la decoración.
- Verifique el tipo de parqueadero, si es individual o en servidumbre, cubierto o no, así como sus dimensiones y ubicación dentro del proyecto.
- Infórmese sobre el sistema constructivo: Materiales empleados, servicios públicos y estrato socioeconómico, entre otros.
- Si el proyecto se ubica cerca de ríos, quebradas y humedales, líneas de alta tensión o zonas de deslizamiento de tierras, verifique que cuente con los permisos correspondientes.

En el momento de la negociación:

- Si el proyecto es sobre planos, recuerde que usted estará haciendo la separación de un inmueble a través de un "Encargo Fiduciario". Este se define como un contrato suscrito entre la sociedad vendedora y una compañía fiduciaria, garantizando al comprador que sus dineros serán bien invertidos y administrados. Pero para que ello ocurra, es necesario que ya se haya firmado la promesa de compraventa.

- La promesa de compraventa, es "un acuerdo de voluntades para realizar una compraventa futura", incluye la forma de pago, los dineros recibidos a la fecha, la fecha y hora de la firma del contrato de compraventa y las características del inmueble que se pretende adquirir. Ante cualquier inquietud no dude en consultar a un experto en el tema.

- Consulte sobre la existencia de alguna certificación de calidad y/o garantías por la construcción.

- Asegúrese de la autenticidad y reputación de la firma constructora y del respaldo y la viabilidad de ejecución del proyecto ante la entidad de vigilancia y control de vivienda de la Alcaldía de su municipio.

Consideraciones jurídicas

- En la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), los promotores, constructores y cualquier otro tipo de agente deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz y suficiente.

- La garantía legal de los bienes inmuebles comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados del inmueble, un (1) año.

- La norma que regula el régimen de propiedad horizontal es la ley 675 de 2001.

En el momento de recibir la vivienda:

- Verifique que las áreas, características y calidades corresponden a las pactadas en la negociación.

- Diligencie el Acta de Entrega para recibir a satisfacción.

- Recuerde que algunos defectos suelen aparecer con el uso normal del inmueble. Infórmese sobre el servicio posventa ofrecido.

- Solicite la entrega del "Manual del Usuario", información valiosa respecto a proveedores, materiales utilizados, planos (hidráulicos y eléctricos) que le podrán ser útiles en un futuro.

- Frente a cualquier defecto que presente el inmueble y que pueda poner en riesgo la vida, la salud o la seguridad de usted y/o de su familia, puede informar inmediatamente a la constructora, a las autoridades municipales y a la Superintendencia de Industria y Comercio.